



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0641
Stichting Destion
t.a.v. het bestuur
Postbus 199
6590 AD Gennep

Alleen per e-mail verzonden

Datum 22 september 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

Geachte mevrouw Knuver,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 27 augustus 2025 had ik samen met mijn collega de heer een gesprek met u, mevrouw Liebers (manager bedrijfsvoering), de heer Vermeulen (portefeuillemanager) en de heer Francissen (vertrekkend manager bedrijfsvoering ad interim). Tevens spraken wij met de voltallige RvC.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vorige beoordeling

In de voorgaande toezichtbrief van 18 november 2024 is een midden risico op het onderdeel governance – interne beheersing gesignaleerd. Met u is de toezichtafpraak gemaakt dat u mij uiterlijk 1 juni 2025 informeert over de voortgang van de maatregelen om dit risico te beheersen. U heeft aan deze toezichtafpraak voldaan. Op de inhoud van de verstrekte stukken en de ontwikkelingen binnen Destion ga ik hieronder in.

TOELICHTING

Besturing

Na de nodige wisselingen is het managementteam inmiddels op sterkte. Er is veel werk verzet door de organisatie in het opstellen van beleidsstukken en reglementen en het vastleggen van procedures en processen en dergelijke. Daarmee wordt de kwaliteit van de besluitvorming geborgd. Een voorbeeld van deze verbeterde borging is de eis dat besluitvormingsdocumenten en overige documenten ook altijd van een oordeel/advies van de (nieuwe) bedrijfscontroller zijn voorzien.

Naast deze aandacht voor structuur zie ik dat u ook op het gebied van samenwerking, cultuur en gedrag ontwikkelingen in gang heeft gezet. Zo bent u bij de totstandkoming van de nieuwe koers van Destion in gesprek gegaan met partners, belanghebbenden en medewerkers. Vervolgens zijn medewerkers door collega's in daarvoor georganiseerde sessies ook meegenomen in de wijze van werkuitleg op basis van dit koersplan.

Ons Kenmerk
H775804

Governance volkshuisvestelijk belang

Eind 2024 heeft u het Koersplan 2025-2029 vastgesteld. In dit koersplan geeft u de inzet van Destion voor de komende jaren weer wat betreft voldoende woningen voor alle doelgroepen in de regio, kwaliteit van het woningbezit, inclusief leefbaarheid, en betaalbaarheid. Daarbij geeft u aan dat de opgaven waarmee Destion te maken heeft steeds groter en complexer worden en vragen om samenwerking. Samenwerking met onder andere gemeentes, zorgpartijen, huurdersraad, corporaties en andere partijen die u in uw werk tegenkomt. Op basis van deze nieuwe koers heeft u recent de portefeuillestrategie vastgesteld. Hiermee heeft u een goede basis gelegd voor het jaarplan en de begroting, inclusief bijsturingmogelijkheden. U gaat nog een verdere slag maken op complexniveau, waarmee meer inzicht ontstaat in het gewenste onderhoud en verbetering. Ook heeft u aandacht voor de verdere uitwerking van het risicomanagementbeleid inclusief de risicobereidheid van Destion.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 september 2025

Ons Kenmerk
H775804

U geeft aan dat in alle gemeenten voldoende locaties worden aangeboden die interessant zijn voor het realiseren van sociale huurwoningen die nodig zijn om de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken voor nieuwbouw uit te voeren. Periodiek is er met de gemeenten een projectenoverleg, waarin alle initiatieven worden besproken. Wat betreft de realisatie van nieuwbouw hebben wij gesproken over uw prognose voor de korte termijn van de oplevering van nieuwbouwwoningen. Ik vraag uw aandacht om hierin meer realistisch te zijn.

Intern toezicht

Met het aantreden van twee nieuwe leden in 2025 is de RvC weer op sterkte. Er is bewust gekozen voor een Raad van vijf personen. Deze keuze vind ik passend gezien de risico's die in 2023 en 2024 binnen Destion zijn gesignaleerd. Ik heb een positieve indruk gekregen van de aandacht van de Raad voor zowel de harde kant (documenten, procedures) als de zachte kant (cultuur en gedrag) in alle geledingen van de organisatie. Ook de steun van de Raad voor de nieuwe koers van Destion is vermeldenswaard. Deze steun uit zich ook uit in het actief willen deelnemen aan de totstandkoming van regionale overleggen en het aanhalen van de band met RvC's van andere corporaties in de regio.

Interne beheersing en managementsystemen

Op het gebied van interne beheersing en managementsystemen heeft u grote voortgang gemaakt. Met de eerder genoemde beleidsstukken, het uitbreiden van de controlfunctie en de overgang naar een goed werkend nieuw ERP-systeem heeft u de basis gelegd voor een verdere professionaliseringsslag van processen en (bij)sturing.

Werkende weg ontdekt u nieuwe te verbeteren zaken in door u gebruikte data en documenten. De alertheid op onvolkomenheden en de getoonde daadkracht om die aan te pakken geeft mij vertrouwen in het vermogen van Destion om de interne beheersing en de compliance verder te verbeteren.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

coördinerend/specialistisch inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- dVi gegevens 2024
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Portefeuillestrategie
- Risicomanagementbeleid

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 september 2025

Ons Kenmerk
H775804